Kristiansand kommune

LIE ØYEN ARKITEKTER AS
Balders gate 26
0263 OSLO

Vår ref.:
BYGG-22/01259-11
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
28.10.2022

Ålo 36 - 438/36/0/0 – Rammetillatelse – Dispensasjon for riving av eksisterende hytte og oppføring av ny hytte

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	438 / 36 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	LIE ØYEN ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	Atle Røvig

Vi viser til søknaden om riving av eksisterende hytte og oppføring av ny hytte. Søknaden ble mottatt 25.04.2022 og ansett komplett 26.10.2022.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2022.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 ,20-2 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 25.04.2022 ligger til grunn for godkjenningen. Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ levegger/ boder etc. kan være søknadspliktige og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 (heretter pbl.) gis det dispensasjon fra pbl. § 1-8 som omhandler byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen, og fra kommuneplanens arealformål.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 21-2, jf SAK10 § 5-4, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll. Det er stilt vilkår for IG.

Søknad
Søknaden omfatter riving av eksisterende hytte fra 1956 og oppføring av ny hytte. Ny hytte bygges med bedre terrengtilpasning. Det vises til innsendte tegninger og situasjonskart.

BRA for ny hytte er oppgitt til 90 m². BYA er oppgitt til 147 m². Det er ikke parkeringsareal på egen tomt.

Perspektiv eksisterende hytte

Perspektiv prosjektert hytte

Det foreligger ikke merknader/protester til riving/oppføring av tiltak.

Videre i vedtaket vil rivingen og oppføringen nevnes som «tiltaket». Atle Rørvig vil i resten av vedtaket nevnes som «tiltakshaver».

Gjeldende planstatus
Eiendommen er avsatt til landbruk-, natur og friluftsformål samt reindrift (LNFR) i kommuneplanen for (gamle) Søgne kommune med plan-id 201615, vedtatt 28.02.2019.

Spesielle forhold
Royal impregnert kledning har per dags dato ikke produktgodkjennelse. Er det ønskelig å benytte trekledning av type Royal impregnert skjer dette på eget ansvar. Vi viser til vår hjemmeside for ytterligere informasjon:

https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/903f2ef1649e4cf7b16e0038352776d5/royalimpregnert-kledning-og-mb_fa.pdf

Statsforvalteren i Agder
Saken er ikke sendt til Statsforvalter for uttalelse. Statsforvalteren får kopi av vedtaket og har klagerett.

Vår vurdering av dispensasjon

Tiltaket er i strid med pbl. § 1-8 som omhandler byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen da det søkes oppført ca 22 meter fra strandlinjen. Videre er eiendommen regulert til LNF-formål, og tiltaket er derfor i strid med kommuneplanens arealformål. Omsøkt tiltak er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon
Som begrunnelse for dispensasjon oppgir ansvarlig søker blant annet at:

- Eksisterende hytte har betraktelige råteskader og det ønskes derfor å bygge ny hytte med bedre terrengtilpasning.
- Nåværende og planlagt bebyggelse påvirker i liten grad allmennhetens muligheter for friluftsliv grunnet vanskelige terrengforhold ift strandlinjen.
- Ny hytte vil ikke oppleves som dominerende grunnet at naturpreget på tomten opprettholdes.

Vi viser til tiltakshavers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensyn bak pbl. § 1-8
Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt
Eiendommen er i dag bebygd med eksisterende eldre hytte som er i dårlig forfatning. Ny hytte skal oppføres rett øst for den gamle grunnet bedre terrengtilpasning. Oppføring av en ny hytte i et område som allerede er bebygd vil ikke føre til et økt inntrykk av privatisering, slik som eksempelvis ny bebyggelse i komplett urørt natur ville ha medført. Vi kan derfor ikke se at tiltaket vil føre til ytterligere privatisering av området. Det er av vesentlig betydning at omsøkt tiltak dreier seg om en utskiftning av allerede eksisterende hytte. Størrelsen på ny hytte vil i minimal grad øke det bebygde preget på eiendommen, og vil ikke ha en vesentlig innvirkning på det eksisterende landskapsbildet slik det ser ut i dag. Terrengforholdene på tomten er utfordrende og omgis av stup og bratte svaberg fra alle sider utenom fra nord. På grunn av dette anses strandlinjen som nærmest utilgjengelig. Området bærer ikke preg av å være et friområde som benyttes av allmennheten grunnet nevnte forhold. Bygningsmyndigheten kan ikke se at allmennhetens tilgang til sjønært område endres noe ved oppføring av omsøkt tiltak, ei heller virker det naturlig at dette er et område som oppsøkes for ferdsel, rekreasjon, friluftsinteresser og som adkomst til sjøen. Rett vest og øst for eiendommen er det bukt som ivaretar disse hensyn.

Det er også et moment at ny hytte vil føre til at avstanden til sjøen vil øke med 3,6 meter sett opp mot eksisterende bebyggelse i dag. Tiltakshaver har gjort store tilpasninger til omgivelsene og fasaden på ny hytte er søkt å være så lite synlig som mulig. Dette blant annet ved bruk av naturmaterialer, mørke farger, pigmentert terrassemur og sedumdekke på taket. Det vurderes derfor at ny hytte ikke vil være et særlig blikkfang fra sjøen, eller endre den visuelle opplevelsen av området sett fra sjøen.

Bygningsmyndigheten vurderer på denne bakgrunn av hensynene bak pbl. § 1-8 ikke blir utfordret i en slik grad at de kan sies å bli vesentlig tilsidesatt.

Hensyn bak kommuneplanens arealformål
Hensynet bak formålsbestemmelsen i kommuneplanen er å ivareta areal til landbruks-, natur- og friluftsformål. Formålet skal legge en begrensning på nedbygging av områder hvor primærnæring er prioritert, samt områder som kan benyttes av allmennheten til friluftsliv og rekreasjon. Tiltak som gjennomføres i disse områdene skal blant annet være for å ivareta en aktiv jordbruksdrift og skogsdrift. I disse områdene vil utbyggelse, av blant annet infrastruktur, måtte vike for arealer som kan nyttes innen primærnæringen eller som rekreasjonsområder for allmennheten.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt
LNF-formålet tar for seg hensyn som i stor grad er sammenfallende med pbl. § 1-8. Eiendommen har et areal på ca. 2647 m^2 og består stort sett av fjellgrunn og skog. Ny hytte vil medføre en økning på BYA 43 m^2 sett i sammenheng med eksisterende hytte. Utbyggingen går ikke på bekostning av naturmangfold eller landbruk da det ikke bygges på beite, dyrka mark eller skogsdriftsområde. Vi kan ikke se at det er noe som tilsier at det er konkrete landbruks- eller skogsbruksinteresser knyttet til eiendommen. Ny hytte plasseres litt lengre øst enn der dagens hytte står. Dermed vil tiltaket åpne opp for bebyggelse av nye arealer, men dette vurderes som minimalt. Tiltaket er videre prosjektert med fokus på å gi en redusert landskapspåvirkning enn eksisterende hytte, med tanke på blant annet materialvalg, plassering og bevaring av vegetasjon. Tiltakshaver har søkt å bevare naturpreget på tomten, blant annet ved å holde byggehøyden nede for å tempe inntrykket av ny hytte. Når det gjelder natur- og friluftsinteressene vises det til vurdering av hensynene bak bestemmelsen om byggeforbudet i 100-metersbeltet; vi kan ikke se at området vil bli mindre tilgjengelig for allmennheten eller virke ytterligere privatisert.

Vår vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene
Vurderingen foretas samlet for begge dispensasjonsforhold.

For tiltakshaver vil det naturligvis være store fordeler ved å få gjennomført tiltaket, slik at man får utført ønskede og nødvendige forbedringer av eiendommen, og dermed sikre videre bruk og verdi. De private fordelene som verdien av at tradisjonsrik bruk kan opprettholdes er store, men kan ikke tillegges stor vekt i byggesaker. En funksjonell og nyere hytte kan likevel anses som objektive fordeler knyttet til eiendommen, utover nåværende hjemmelshavers ønsker og behov.

Det vurderes videre at tiltaket ikke har negative virkninger for omgivelsene eller for allmennheten. Det foreligger ingen protester/merknader fra naboer. Det er mottatt én merknad som hovedsakelig viser til godkjennelse og aksept for godt prosjektert tiltak. Bygningsmyndigheten anerkjenner også at tiltaket er svært godt tilpasset omgivelsene, og komplementerer strandlinjen ved å ha et dempet inntrykk.

Ulempen ved å gi dispensasjon er økt utbygging i 100-metersbeltet langs sjøen, noe som fra lovgivers side er uønsket. Ut fra vurderingen over vises det til at bygningsmyndigheten vurderer denne ulempen som begrenset i dette området, gitt volumet på tiltaket og den minimale innvirkningen det vil ha på offentlige interesser.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre, og kommet fram til at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon for begge forhold.

Konklusjon
Byggesaksavdelingen vurderer at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjonen.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Byggetomten
Tomten utgjør et sørvendt platå, omringet av stup og bratte svaberg mot øst, sør og vest. Foreligger bebyggelse med en hytte av eldre dato. Grunnet terrengforholdene er tomten relativt uberørt og preges ikke av sti eller tråkk. Foreligger ikke parkeringsareal på tomten, anses ikke som mulig å etablere kjørevei. Strandlinjen er svært bratt og oppleves som utilgjengelig for hjemmelshaver og allmennheten.

Beliggenhet og høydeplassering
Høydeplasseringen definert som OK gulv fastsettes til cote + 14,20 underetasje og + 16,80 første etasje, med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter. Topp møne / gesims fastsettes til kote + 20,48 / + 19,30.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser.

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Tiltakshaver må håndtere overvann og overflater
Håndtering av overvann skal løses lokalt på egen eiendom. Vi anbefaler at dere benytter mest mulig permeable overflater på eiendommen, for å unngå problemer med overvann. Permeable overflater trekker til seg fuktighet, og bidrar til at overvann håndteres på egen eiendom. Eksempler på slike flater er gress og grus.

Vi forutsetter at avledning av grunn- og overvann er sikret, jf. pbl. § 27-2 femte ledd.

Visuelle kvaliteter
Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer om at nye tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i relasjon til sine bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Bygningsmyndigheten har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 25.04.2022 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Vi mener at det er vist svært god tilpasning til terreng og omgivelsene for øvrig. Ny hytte er planlagt utført for å ivareta naturpreget på tomten.

Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i relasjon til sine omgivelser.

Parkering
Det foreligger ikke parkeringsareal på tomten. Tiltaket utløser ikke krav om parkeringsplass.

Vann- og avløpsanlegg
Ansvarlig søker opplyser at ny hytte søkes å være «unplugged», med vannforsyning fra borehull på eiendommen med desentralisert renseanlegg for avløpsvann. Ikke tilkoblet offentlig VA.

Utslippstillatelse foreligger ikke per dags dato. Bygningsmyndigheten kan gi rammetillatelse innenfor sitt myndighetsområde, med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er brakt i orden, jf. §§ 21-4 fjerde ledd og 25-1. Rammetillatelsen gis derfor med forbehold om godkjent utslippstillatelse før igangsettingstillatelse.

Privatrettslige forhold
Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Naturmangfoldloven
Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:
Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplett søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Det må foreligge godkjent utslippstillatelse.

Gyldighet:
Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gebyr
Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2021.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	**Varenr.**	**Beløp**
Dispensasjon fra § 1-8	5068	17 000
Dispensasjon fra plan/arealformål (50 % reduksjon)	5068	8 500
Riving eksisterende hytte	5087	11 000
Oppføring av ny hytte	5033	29 000
Kartavgift	5032	1 000
Totalt å betale		**66 500,-**

Faktura ettersendes tiltakshaver:

Atle Rørvig
Anne Maries vei 12 B
0373 OSLO

Med hilsen

Dijana Bozic
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Site plan
Site plan
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny plan
Tegning ny plan
Tegning nytt snitt
Tegning nytt snitt
E6_A4_Gesims- og mønehøyder påført.pdf

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I AGDER
Atle Røvig

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut. Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Hvem kan klage?

For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurranseforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)
For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no . Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker.
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Hvor sender du klagen?

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller
Byggesak
Postboks 4, 4685 Nodeland